



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

KLASA: 023-01/16-04/59-78

URBROJ: 2170/01-15-00-16-20

Rijeka, 26. 7. 2016.

Gradonačelnik je 26. srpnja 2016. godine donio sljedeći

**z a k l j u č a k**

1. Odbija se zahtjev B. M. za povlačenje otkaza Ugovora o najmu stana u Rijeci, na adresi Srdoči 58, prizemlje, stan broj 3, a koji otkaz je upućen najmoprimcu 22. travnja 2016. godine.
2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima stambene namjene za provedbu ovog zaključka.



**GRADONAČELNIK**

*[Handwritten signature]*  
**mr. sc. Vojko OBERSNEL**

**Dostaviti:**

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Vladimira Benca, Denis Šulina, Jasminke Franki
2. Odjel gradske uprave za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
**GRAD RIJEKA**

Odjel gradske uprave za gospodarenje  
imovinom

Direkcija za upravljanje objektima  
stambene namjene

KLASA: 370-01/16-03/47

URBROJ: 2170/01-17-30-16-1

Rijeka, 22.07.2016.god.

**MATERIJAL  
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: prijedlog Zaključka o odbijanju zahtjeva za povlačenje otkaza  
ugovora o najmu stana**

MATERIJAL IZRADILA:

Jasminka Franki

VODITELJ – RAVNATELJ 1:

Denis Šulina

Pročelnik:

Vladimir Benac



## Obrazloženje

Grad Rijeka vlasnik je stana u Rijeci, na adresi Srdoči 58, stan broj 3, koji se sastoji od: jedne sobe, kuhinje s blagovaonicom, kupaonice s WC-om, hodnika, degažmana, lođe i pripadajuće drvarnice, ukupne površine 36,12 m<sup>2</sup>.

Dana 16. srpnja 2010. godine Općinski sud u Rijeci donio je presudu posl. br. P-813/09 koja presuda je, sukladno članku 33. Zakona o najmu stanova zamijenila Ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom sklopljen između Grada Rijeke kao najmodavca i B. M. kao najmoprimca, a predmet kojeg Ugovora je naprijed navedeni stan.

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom zaprimio je dana 25. studenog 2015. godine prijavu susjeda iz izgrade u kojoj je navedeno da je najmoprimac B. M. uzurpirao prostor ispred zgrade, površine 20 m<sup>2</sup> i pretvorio ga u skladište opasnog otpada (kanistri s benzinom ili naftom, stari električni uređaji, željezo, dijelovi starog namještaja...), čime su potencijalno ugroženi imovina i ljudi.

U prijavi je nadalje navedeno da B. M. i u zajednički dio podruma dovlači razne stvari koje ostavlja tako da ostalim stanarima zgrade onemogućava slobodan prolaz do podruma.

Dalje je navedeno, da svojim ponašanjem i bahatosti remeti mir i ugrožava živote svih stanara u zgradi, verbalno prijeti, psuje i vrijeđa stanare, a u nekoliko navrata da je i fizički nasrnuo na stanare.

Također je navedeno da su stanari primijetili da je zajednička ulazna ograda u dijelu koji se drži za fasadu zgrade otpiljena nekih 20-tak centimetara, da je tom prilikom oštećena i fasada zgrade, te da stanari sumnjaju da je isto učinio B. M..

Kao dokaz uz prijavu su priložene i fotografije prostora ispred zgrade iz kojih je razvidno da se na istom nalazi veća količina raznog materijala i smeća.

Dana 30. studenog i 07. prosinca 2015. godine djelatnik Direkcije za komunalno redarstvo Grada Rijeke izvršio je očevid na licu mjesta. Tom prilikom B. M. komunalnom radaru nije dozvolio ulazak u stan, a pregledom okućnice utvrđeno je:

- da se na dijelu okućnice stambene zgrade ispred stana kojeg koristi B. M. nalazi veća količina uglavnom željeznog otpada i sličnih stvari (cca 3 m<sup>3</sup>),
- da se u suterenu zgrade nalazi nekoliko komada bezvrijednih starih stvari ( peć na drva, podnice kreveta i slično) za koje je B. M. ustvrdio da nisu njegove već od drugih stanara,
- da se u hodniku drvarnica nalazi jedan krevet okomito postavljen za kojeg je B. M. ustvrdio da je njegov, te da isti ne smeta za prolaz.

Nadalje, B. M. izjavio je da je otpilio željeznu ogradu lijevo od ulaza u zgradu jer su stanari na istoj otresali tepihe i njemu stvarali buku i prašinu ispred stana.

Člankom 8. naprijed navedenog Ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom propisano je da zaštićeni najmoprimac mora stan koristiti u skladu sa zakonom i ugovorom.

Člankom 19. stavkom 1. točkom 3. Zakonom o najmu stanova propisano je da najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu i ugovoru o najmu stana, a osobito ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom.

Nadalje, odredbom članka 49. stavka 1. podstavka 4. i 5. Odluke o najmu stanova propisano je da će najmodavac, osim u slučajevima utvrđenim Zakonom, otkazati ugovor o najmu stana i u slučajevima ako najmoprimac i drugi korisnici stana ometaju ostale korisnike/suvlasnike u stambenoj zgradi u mirnom korištenju stanovima, te u slučaju ako se najmoprimac i drugi korisnici stana neovlašteno i bez suglasnosti ostalih korisnika/suvlasnika zgrade u kojoj se stan nalazi koriste zajedničkim dijelovima zgrade ili ako zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili.

Slijedom iznietog, dana 01. prosinca 2015. godine Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom uputio je B. M. opomenu u kojoj je imenovani pozvan da u roku od 30 dana od dana primitka opomene otkloni razloge za otkaz, odnosno da očisti prostor ispred zgrade i zajednički dio podruma predmetne zgrade od svojih stvari i smeća te da prestane ometati ostale korisnike/suvlasnike u predmetnoj stambenoj zgradi u mirnom korištenju stanovima, uz upozorenje da će u suprotnom Grad Rijeka otkazati Ugovor o najmu stana u Rijeci, Srdoči 58, prizemlje, stan broj 3 i zatražiti ispražnjenje stana i predaju istog u posjed Gradu Rijeci. Navedenu opomenu B. M. zaprimio je dana 04. prosinca 2015. godine.

Dana 04. siječnja 2016. godine Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom ponovo je zaprimio prijavu ovlaštene predstavnice suvlasnika predmetne zgrade u kojoj je navedeno da je dana 24. prosinca 2015. godine B. M. izvrijeđao stanara A. S. i zaključao ga u podrum, te da je gđin. S. u podrumu boravio oko pola sata dok nije naišao drugi susjed i otključao ga.

Nakon isteka roka iz opomene koja je upućena B. M. ponovo je izvršena kontrola korištenja predmetnog stana od strane djelatnika Direkcije za komunalno redarstvo Grada Rijeke. Tom prilikom B. M. komunalnom redaru ponovo nije dopustio ulazak u stan. U odnosu na okućnicu i zajedničke dijelove zgrade utvrđeno je da je stanje prostora zajedničkog hodnika, drvarnice i prostora ispred zgrade gotovo identično, kao kod ranijeg očevida, te da se jedino primijeti da je razni materijal ispred zgrade preslagivan i slično.

Slijedom svega naprijed iznietog Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom zatražio je od Policijske uprave Primorsko-goranske Rijeka podatke o svim njihovim intervencijama na predmetnoj adresi, a vezano za ponašanje B. M. i to za razdoblje od 2007. godine, kada je imenovani uselio u predmetni stan pa nadalje.

Policijska uprava Primorsko-goranska, dostavila je podatak da su djelatnici Druge policijske postaje na traženje stanara stambene zgrade u Rijeci, Srdoči 58 kod B. M. intervenirali u četiri (4) slučaja i to:

-dana 23.06.2007. godine putem telefona intervenciju djelatnika Policijske postaje zatražio je A. S., navodeći da u prijeporni stan provaljuje B. M.. Dolaskom na lice mjesta djelatnici Policijske postaje utvrdili su da B. M. posjeduje presudu Županijskog suda u Rijeci o korištenju stana na navedenoj adresi,

-dana 21.05.2012. godine putem telefona intervenciju djelatnika policijske postaje zatražio je Ž. G. iz Rijeke, Srdoči 58 navodeći da ga je B. M. fizički napao. Dolaskom

na lice mjesta i obavijesnim razgovorom sa Ž. G. i B.m M. policijski službenici utvrdili su da je B. M. fizički napao Ž. G., nakon čega su protiv B. M. podnijeli Optužni prijedlog Prekršajnom sudu u Rijeci zbog narušavanja javnog reda i mira iz članka 13. zakona o prekršajima, te je B. M. izrečena novčana kazna u iznosu od 576,00 kn,

-dana 04.05.2015. godine putem telefona intervenciju djelatnika Druge policijske postaje zatražio je D. P. iz Rijeke, Srdoči 58, navodeći da mu je susjed B.M. na balkonu njegova stana prepilio držač za robu i cvijeće. Očevidom na mjestu događaja policijski službenici utvrdili su da je na balkonu D. P. prepiljen metalni držač za robu i cvijeće, dok u svom stanu na navedenoj adresi nije zatečen B. M.,

-dana 08.09.2015. godine putem telefona intervenciju djelatnika Druge policijske postaje zatražio je Ž. G. iz Rijeke, Srdoči 58, navodeći da ga je fizički napao B. M.. Po dolasku na lice mjesta policijski službenik utvrdio je da je ispred stambene zgrade Ž. G. sačekao B. M., držeći u desnoj ruci čekić, a lijevom rukom ga uhvatio za vrat govoreći mu "osvetit ću ti se, ubiti ću te, ubiti ću ti sina itd." Nakon utvrđenog prekršaja od strane B. M. policijski službenik je protiv istog podnio Optužni prijedlog Prekršajnom sudu u Rijeci, zbog počinjenog prekršaja iz članka 13. Zakona o prekršajima protiv javnog reda i mira.

Slijedom iznijetog, budući da B. M. u ostavljenom roku nije postupio po opomeni, dana 22. travnja 2016. godine Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom otkazao je Ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom sklopljen za stan u Rijeci, Srdoči 58, prizemlje, stan broj 3.

B. M. primio je otkaz ugovora o najmu stana dana 28. travnja 2016. godine.

Po primitku otkaza imenovani se obratio Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom s podneskom kojim je zatražio da se otkaz povuče navodeći da su razlozi koji se u otkazu navode nezakoniti.

U podnesku je naveo da predmetni stan koristi u skladu sa Zakonom o najmu stanova pa nisu ispunjeni uvjeti za otkaz ugovora propisani člankom 19. Zakona, da je člankom 13. Ugovora propisano da se na odnose koji nisu određeni u ugovoru primjenjuju Zakon o najmu stanova i Zakon o obveznim odnosima, pa da je stoga pogrešan zaključak da se u konkretnom slučaju primjenjuju i odredbe Odluke o najmu stanova, da inkriminirajuće odredbe članka 19. Zakona o najmu stanova propisuju mogućnost otkaza i to vežu uz određene radnje najmoprimca za stan a ne za upotrebu zemljišta oko zgrade, da se u otkazu ne navodi koji je prostor najmoprimac uzurpirao i u čijem je vlasništvu, te da iz obrazloženja otkaza nadalje proizlazi da se otkaz daje jer da se u kutu drvarnice nalazi jedan krevet okomito postavljen a da pripada najmoprimcu. U podnesku se nadalje navodi da razlog koji se u obrazloženju navodi nije razmjerni težini sankcija kojim se kažnjava najmoprimac, a koja životna situacija da je svakodnevna u zgradi s više stanova, te da je na opisani način najmoprimcu povrijeđeno pravo na dom. Nadalje, da se najmoprimca tereti da svojim ponašanjem remeti mir i ugrožava živote ostalih, da to nije točno, niti se otkazom navode dokazi za navedene činjenice. Naime, otkazom da se nabrajaju policijske intervencije, a ne postoji, kao dokaz, niti jedna odluka kaznenog suda ili prekršajnog suda kojom bi najmoprimatelj bio oglašen krivim, da eventualno loši odnosi najmoprimca sa stanarima u zgradi ne mogu biti razlog za otkaz ugovora, jer time najmoprimac ne ometa druge stanare u korištenju njihovim stanovima, te da takvi odnosi i njihovo rješenje eventualno mogu biti predmet zanimanja drugih tijela i javnih vlasti ali ne i Grada Rijeke, kao najmodavatelja. Zaključno, da se opisani razlozi ne odnose na korištenje stana najmoprimca, a koji bi bili suprotni zakonu i ugovoru, te da opisani razlozi ne dokazuju da najmoprimac onemogućava drugim stanarima ili

najmoprimcima da se koriste svojim stanovima, te da je u tom smislu otkaz nezakonit i da stoga nema obvezu postupiti po njemu. Dalje navodi da je otkaz i zlonamjeran jer ga Grad Rijeka diskriminira i otežava život (invalid i hranitelju nezaposlenog sina), a bio bi dužan suprotno se odnositi prema njemu kao građaninu Rijeke.

U odnosu na navode iz podneska ističe se da pogrešno najmoprimac smatra da u konkretnom slučaju nisu ispunjeni razlozi za otkaz pokraj činjenice da je nesporno utvrđeno:

-da B. M. na dijelu okućnice stambene zgrade drži veću količinu željeznog otpada i sličnih stvari,

-da je u hodniku drvarnice odložio krevet,

-da je prepilio zajedničku ulaznu ogradu u dijelu koji se drži za fasadu zgrade i pritom oštetio i fasadu,

-da je fizički napao susjeda Ž. G. zbog čega mu je izrečena novčana kazna,

-da je susjedu D. P. na balkonu njegova stana prepilio držač za robu i cvijeće,

-da je fizički napao i prijetio susjedu Ž. G., te

-da je susjeda A. S. zaključao u podrum.

Suprotno mišljenju B. M. da se radi o životnim situacijama koje su svakodnevne i uobičajene u zgradi s više stanova, mišljenje je ovog Odjela da naprijed navedeno ponašanje imenovanog zasigurno ne predstavlja uobičajeni i civilizirani način ponašanja u stambenoj zgradi te da se slijedom navedenog ne može smatrati da B. M. ne ometa druge korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom.

U odnosu na navode iz podneska da se u otkazu nabrajaju policijske intervencije, a da ne postoji kao dokaz niti jedna odluka kaznenog ili prekršajnog suda kojom bi najmoprimatelj bio oglašen krivim ističe se da ovaj Odjel nema razloga sumnjati u podatke dobivene od Policijske uprave Primorsko-goranske, a iz kojih proizlazi da je B. M. zbog fizičkog napada na susjeda Ž. G. Prekršajni sud izrekao novčanu kaznu. Prilikom drugog napada na imenovanog susjeda policijski službenik da je utvrdio da je B. M. sačekao Ž. G. ispred stambene zgrade te ga fizički napao i prijetio mu zbog čega je, nakon utvrđenog prekršaja, policijski službenik protiv B. M. podnio optužni prijedlog Prekršajnom sudu u Rijeci.

Slijedom navedenog, nesporno je da su u konkretnom slučaju ispunjeni razlozi za otkaz ugovora o najmu stana propisani naprijed navedenim člankom 19. stavkom 1. točkom 3. Zakonom o najmu stanova kojim je propisano da najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu i ugovoru o najmu stana, a osobito ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom.

Ističe se i činjenica da B. M. prilikom dvije kontrole koje su djelatnici Direkcije za komunalno redarstvo izvršili na predmetnoj adresi nije dopustio ulazak u predmetni stan.

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom zatražio je od Zajedničkog odvjetničkog ureda Danijela Kovačić i Jasenka Perković iz Rijeke očitovanje na navode iz podneska B. M..

Dana 09. lipnja 2016. godine dostavljano je očitovanje u kojem je navedeno da u konkretnom slučaju opisano ponašanje najmoprimca ne predstavlja ometanje drugih najmoprimaca ili korisnika zgrade u mirnom korištenju njihovim stanovima, već da se radi o ponašanju koje se odnosi na ometanje ostalih korisnika u odnosu na okućnicu zgrade odnosno zajedničke dijelove zgrade, te da postupanje najmoprimca koje je bilo predmet intervencija djelatnika policijske postaje predstavlja postupanje protivno zakonu, međutim, da se ovdje radi o povredi nekih drugih propisa, a ne Zakona o najmu stanova, poglavito koji se tiču javnog reda i mira, ali da se i to postupanje nije desilo u samom stanu koji je predmet najma, već da se radi o sukobima najmoprimca i određenih drugih korisnika stanova u zgradi. Nadalje navode da ukoliko bi se na temelju predmetnog otkaza pokrenuo sudski postupak radi iseljenja, za očekivati je da će se najmoprimac pozivati na pravo na dom propisan u članku 8. Konvencije o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda koja je dio unutarnjeg pravnog poretka Republike Hrvatske i po pravnoj snazi je iznad hrvatskih zakona. Citiranjem odredbom je propisano da svatko ima pravo na poštovanje svog privatnog i obiteljskog života, doma i dopisivanja. U toj parnici Sud bi bio dužan primijeniti test razmjernosti i utvrditi da li bi u konkretnom slučaju zbog iseljenja najmoprimca došlo do neopravdanog miješanja u njegovo pravo na dom. Miješanje je nužno npr. ako se isti cilj ne može postići primjenom blaže mjere, ako postoji "neodgodiva društvena potreba", ako je miješanje razmjerno toj potrebi, pri čemu sud uživa slobodu procjene. U konkretnom slučaju sud bi ocijenio da li su otkazni razlozi u skladu sa zakonom, odnosno da li je miješanje u pravo na dom razmjerno zaštiti trećih osoba, odnosno postojanju neodgodive društvene potrebe da se najmoprimca iseli iz stana.

Na zahtjev Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom za dodatnim očitovanjem i obrazloženjem što bi se u smislu naprijed navedene odredbe članka 19. Zakona o najmu stanova imalo smatrati ometanjem drugih korisnika zgrade u mirnom korištenju stanom, dana 20. srpnja 2016. godine Zajednički odvjetnički ured Danijela Kovačić i Jasenka Perković dostavio je očitovanje u kojem je navedeno da se u konkretnoj situaciji ukazuje potrebnim poduzimanje određenih radnji od strane Grada Rijeke, a vezano za postupanje najmoprimca B. M., da je iz dostavljene dokumentacije razvidno da zbog ponašanja imenovanog stanari predmetne zgrade učestalo traže intervencije djelatnika policije, s obzirom da se najmoprimac sukobljava sa stanarima u zgradi i prijeti im, da su se neka od opisanih ponašanja dogodila izvan same zgrade, dakle u okućnici, međutim, da se veći broj postupanja M. zbog kojih stanari reagiraju događaju u samoj zgradi odnosno zajedničkim dijelovima zgrade, da se šire tumačeći postupanje imenovanog može zaključiti da se radi o situaciji da isti ometa druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom, te da bi se u konkretnom slučaju mogla primijeniti odredba članka 19. Zakona o najmu stanova kojom je propisano da najmodavac može otkazati ugovor o najmu ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom. U očitovanju se dalje navodi da bi stanari zgrade o tome svakako trebali svjedočiti u eventualnom sudskom postupku, budući da samo ometanje mora biti potvrđeno od strane drugih najmoprimaca ili korisnika zgrade, međutim, da i bez obzira na navedene izjave, postoje zapisnici i službene bilješke sačinjene od djelatnika policije u kojima bi trebale biti opisane radnje i ponašanja najmoprimca M.. Zaključno je navedeno da je s obzirom na realnu opasnost koja prijeti stanarima zgrade, opravdano ustrajati kod danog otkaza ugovora o najmu stana.

Slijedom navedenog zahtjev B. M. za povlačenje otkaza ugovora o najmu stana nije osnovan, te se predlaže Gradonačelniku da:

-odbije zahtjev B. M. za povlačenje otkaza Ugovora o najmu stana u Rijeci, na adresi Srdoči 58, prizemlje, stan broj 3.

Temeljem članka 58. Statuta Grada Rijeke (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 24/09, 11/10 i 5/13, Službene novine Grada Rijeke broj 7/14) Gradonačelnik donosi slijedeći :

### **Z A K L J U Č A K**

1. Odbija se zahtjev B. M. za povlačenje otkaza Ugovora o najmu stana u Rijeci, na adresi Srdoči 58, prizemlje, stan broj 3, a koji otkaz je upućen najmoprimcu 22. travnja 2016. godine.
2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima stambene namjene za provedbu ovog Zaključka.